



SCPI Tourisme & Littoral

**Investir positivement l'avenir
& dessiner les contours
du tourisme de demain**



Juin 2022

Atream



Penser l'avenir du littoral avec audace

Pascal Savary
Président d'Atream

Investir dans l'immobilier touristique en bord de mer,
c'est faire le choix de créer de la valeur sur un marché
en plein devenir.

Notre littoral français a en effet tous les atouts.
C'est la première destination touristique nationale
et une vraie force économique.
Cependant, il y a un important besoin d'investissement
pour moderniser et satisfaire les nouvelles tendances
de consommation.

Avec la SCPI Tourisme & Littoral, nous remodelons
ce paysage en favorisant l'adaptation et le développement
de l'offre hôtelière sur l'ensemble de nos côtes.

Nous sommes convaincus que ce financement innovant
aura un effet levier sur l'attractivité à long terme de notre
pays mais également sur le développement des territoires.
Il ouvre de nouvelles perspectives économiques aux régions
côtières et à l'ensemble de sa population.

En tant qu'acteur du secteur touristique nous engageons
toute notre expertise dans la construction d'un avenir positif
pour nous tous, pour les générations
à venir et pour notre magnifique littoral français.

Pascal Savary

Valorisons le patrimoine côtier

La SCPI Tourisme & Littoral est la première société civile de placements permettant d'investir sur les murs d'hébergements touristiques sur les côtes françaises, dans le respect de la loi littoral.

Le secteur hôtelier est pour nous une industrie stratégique à l'échelle nationale qui contribue activement au développement des régions.

Nous sommes convaincus qu'investir sur le littoral français en finançant la modernisation de l'offre d'hébergement c'est assurer une création de valeur durable sur des régions à très forts potentiels de développement. Un choix d'investissement qui est à la fois source de performance et bénéfique pour le dynamisme du territoire et de l'emploi.

Des convictions fortes

1 Privilégier l'excellence

Grâce à un réseau de partenaires de référence nous transformons l'offre d'hébergement dans les stations balnéaires comme dans les communes côtières plus confidentielles.

2 Élargir le champ d'action

Notre expertise du secteur touristique vous donne accès à différents types d'actifs : actifs à usage d'hôtels, résidences de tourisme et hébergements touristiques et de loisirs.

3 Capitaliser sur la valeur temps

Des baux commerciaux sont conclus sur le long terme avec des exploitants de référence, financièrement robustes afin d'assurer la pérennité des revenus locatifs potentiels.

4 Atream, un acteur référent engagé

13 ans d'expérience, près de deux milliards d'euros dédiés à la thématique du tourisme, nous sommes un acteur de référence dans le secteur de l'investissement de l'industrie touristique.

*La loi littoral (datant de 1986) relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du front de mer a été conçue dans l'optique de concilier le développement des activités humaines sur les zones côtières et la préservation du paysage et des écosystèmes marins. Elle régit les possibilités et modalités de construction et d'aménagement des terrains situés dans les communes littorales. Ces différentes restrictions de construction imposées par le Code de l'Urbanisme contribuent à la rareté de l'offre actuelle.

Une stratégie différenciante et résiliente

Pour une plus grande attractivité des régions côtières

Notre engagement

Valoriser des actifs immobiliers et créer de la valeur potentielle sur le long terme.

Notre méthode

Rénover et réhabiliter le parc hôtelier existant afin de répondre aux nouvelles attentes de la clientèle nationale et internationale.

Notre singularité

La détention sur le long terme d'actifs immobiliers gérés par des exploitants de référence dans le cadre de baux long terme.

Notre vision

Dynamiser positivement l'offre et augmenter la diversité des produits hôteliers situés sur les zones côtières.

Notre ambition, dynamiser le tourisme du littoral en répondant aux enjeux du secteur :

- En répondant aux nouvelles tendances de consommation ;
- En développant une offre adaptée à la bi-saisonnalité pour optimiser les recettes tout au long de l'année ;
- En attirant une clientèle internationale afin d'accroître le portefeuille de clientèle.

Nos cibles d'investissement prioritaires

- Des actifs existants et déjà exploités, afin d'offrir des revenus locatifs immédiats aux associés ;
- Partenariats avec des exploitants hôteliers de référence, sélectionnés par notre équipe d'experts dans le domaine du tourisme ;
- Une typologie d'actifs 3 à 4 étoiles, milieu de gamme offrant un comportement plus résilient sur le long terme ;
- Une approche d'investissement orientée vers des actifs ayant un potentiel de création de valeur sur le long terme ;
- La part des actifs immobiliers à usage d'hôtellerie de plein air sera limitée à 20% du total des actifs immobiliers composant le patrimoine de la SCPI.

Note : il n'est pas exclu que la SCPI réalise des investissements sur d'autres littoraux français et européens (limite de 20% du total des actifs immobiliers composant le patrimoine).

Nos points d'ancrage

Nous concentrons prioritairement nos investissements sur des actifs localisés depuis le front de mer français et belge (Manche, Bretagne, Atlantique et Mer du Nord), dans le respect de la loi littoral.



1^{re}

SCPI DÉDIÉE À L'IMMOBILIER
TOURISTIQUE LE LONG
DES LITTORAUX FRANÇAIS

5 500

KM DE CÔTES SUR TROIS
FAÇADES MARITIMES

139 M*

DE NUITÉES MARCHANDES
CHAQUE ANNÉE

Carte d'identité SCPI Tourisme & Littoral

VISA AMF**
n° 19-17 en date du
20 août 2019

Durée de placement recommandée
10 ans

Prix de souscription
1 000 euros

Minimum de souscription
4 parts soit 4 000 euros

Délai de jouissance
3 mois (1^{er} jour du 4^e mois suivant la souscription)

Fréquence potentielle de distribution***
Trimestrielle

Capitalisation au 31/12/2021
7 624 000 €

*Source: Atout France

** La note d'information est disponible gratuitement sur simple demande auprès de la Société de Gestion, de ses distributeurs habilités ou directement sur le site atream.com.

***La distribution sur valeur de marché est égal à la division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) est un placement immobilier locatif de long terme, qui distribue un revenu potentiel à ses associés.

Les revenus correspondent aux loyers perçus au prorata des parts souscrites.

En prenant des participations dans la SCPI Tourisme & Littoral, vous donnez du sens à vos investissements. Vous contribuez à développer la modernisation de l'offre de nos opérateurs partenaires, vous transformez des structures vieillissantes en solutions attractives et compétitives et participez activement à l'essor de l'économie réelle de tout un territoire.

Notre proposition de valeur :

- Financer d'importants travaux de rénovation et d'embellissement structurels, conformément aux préconisations du rapport d'audit technique réalisé lors de l'acquisition ;
- Déployer les concepts hôteliers les plus novateurs pour faire vivre à la clientèle touristique française et internationale des expériences uniques.

Principales caractéristiques

Forme juridique : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Société de gestion : Atream

Date de création (immatriculation RCS) : 24/01/2020

Durée de la SCPI : 99 ans

Numéro d'immatriculation : 880 966 759

Capital maximum statutaire : 37 500 000 €

Ouverture à la souscription : 24/07/2020

Durée de placement recommandée : 10 ans

Prix de souscription d'une part : 1 000 €

Minimum de souscription 4 parts, soit 4 000 euros pour tout nouvel associé

Délai de jouissance : 1^{er} jour du 4^{ème} mois suivant le mois de souscription

Commission de souscription : 10 % HT

Commission de gestion : 10 % HT (12 % TTC) du montant HT des produits locatifs et financiers nets encaissés.

Commission d'acquisition et de cession :

1 Détention directe par la SCPI : 1,5 % HT (soit 1,8 % TTC) maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé.

2 Détention indirecte par la SCPI : 1,5 % HT (soit 1,8 % TTC) maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés non contrôlées qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises ou cédées par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux : 3% HT maximum (soit 3,60% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant HT des travaux effectivement réalisés

Fréquence potentielle de distribution : Trimestrielle

Dépositaire : Société Générale

Commissaire aux comptes : MAZARS

Expert immobilier indépendant : Cushman & Wakefield





DEVENEZ ASSOCIÉ DE LA SCPI TOURISME & LITTORAL*

Fiscalité

- La SCPI est une société fiscalement transparente. Les revenus comme les plus-values constatées lors d'une cession ou retrait de parts sont imposables directement au niveau de chaque associé selon son régime fiscal ;
- Les revenus et plus-values immobilières sont soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

Souscrire

- La SCPI Tourisme & Littoral est disponible à partir de 4 000 euros, soit 4 parts de 1 000 euros ;
- Les parts de SCPI peuvent être souscrites au comptant ou financées par emprunt bancaire. La souscription à crédit permet, au plan fiscal de déduire les intérêts d'emprunt des revenus fonciers de source française.

Revente des parts

- La revente des parts de SCPI est conditionnée à l'existence d'une contrepartie à l'achat ;
- La revente de parts de SCPI n'est pas garantie par la société de gestion ;
- La liquidité du placement est donc potentiellement réduite. Le montant perçu soit par la revente de parts de SCPI ou par la liquidation de la SCPI n'est pas garanti ;
- La SCPI présente un risque de perte en capital.

*Tout investissement dans une SCPI comporte des risques.

Pour plus d'informations sur les risques, se reporter à la note d'information, disponible sur le site atream.com, avant toute décision d'investissement.

Aream, une société de gestion engagée pour investir positivement l'avenir

Avec plus de 140 acquisitions depuis 2008 en France comme à l'international, nous sommes un acteur reconnu pour sa vision singulière sur le marché de l'investissement immobilier et du Private Equity. Notre force est de mesurer parfaitement les attentes de chacun de nos clients, investisseur ou opérateur, et de lui apporter une solution d'investissement en parfaite adéquation avec ses objectifs.

Depuis notre création, nous revitalisons le secteur du tourisme. Nous accompagnons les acteurs pour créer des pôles d'excellence et faire rayonner ce secteur hautement stratégique de l'économie française. Il représente aujourd'hui la part essentielle de notre activité. Nous sommes également très présents dans le secteur tertiaire, résidentiel et viticole. Trois secteurs en pleine croissance qui permettent de générer des revenus performants et stables sur le long terme tout en impactant positivement le présent et le futur.

Nos expertises

Derrière chaque projet il y a une synergie de compétences techniques, financières, juridiques, stratégiques et commerciales intégrées. L'amplitude de ce spectre de savoir-faire opérationnels nous permet d'identifier les opportunités, de générer de la valeur et de vous accompagner dans le développement et la gestion de vos investissements :

LEVÉE DE FONDS | INVESTISSEMENT | GESTION D'ACTIFS

GESTION DES FONDS | CAPITAL INVESTISSEMENT

Aream en quelques chiffres

~4Mds€

ENCOURS GÉRÉS
ET CONSEILLÉS

14 ans

D'EXPERTISE ET D'ENGAGEMENT
AUPRÈS DE TOUT
UN ÉCOSYSTÈME

+55

EXPERTS DE L'INVESTISSEMENT
IMMOBILIER ET DU PRIVATE
EQUITY À VOTRE ÉCOUTE

300

ACTIFS GÉRÉS PAR NOTRE
ÉQUIPE D'EXPERTS

Une équipe dédiée



Pascal Savary
Président



Pauline Cornu-Thenard
Directrice générale adjointe
Fonctions Supports &
Relations Investisseurs



Martin Jacquesson
Directeur général adjoint
Fund Management & Asset
Management



Christian Mantei
Senior Advisor



Damien Buisson
Directeur Tourisme



Magali du Breuil
Directrice Asset
Management Tourisme

Le Conseil de Surveillance de la SCPI



Ludovic Renaud
Caisse d'Épargne
Aquitaine Poitou Charente



Christophe Descos
Caisse d'Épargne
Normandie



Jean-Christophe Denis
Foncière Ceptentrion
(CE HDF)



Francis Delacre
Caisse d'Épargne
Bretagne Pays de Loire



Thierry Foret
E. Emmo Aquitaine



Serge Trigano



Myriam Maestroni



Ce document à caractère promotionnel est destiné à des clients non professionnels au sens de la directive MIF 2. Document non contractuel.

Les informations contenues dans cette présentation ne constituent pas une offre ou une sollicitation d'investir, ni un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques. Elles sont considérées comme exactes au jour de leur établissement, n'ont pas de valeur contractuelle et sont sujettes à modification.

atream.com

ATREAM, Société par actions simplifiée (S.A.S)

Au capital de 263 200€, 503 740 433 RCS Paris, dont le siège social est au 153, rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris

ATREAM a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 15 avril 2013 sous le numéro GP-130001 et a obtenu son agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.